

## 附錄三

## 物業估值報告

以下為獨立估值師泓亮諮詢及評估有限公司就本集團所持物業權益的估值出具的函件及估值證書，以供載入本文件。本附錄所界定的詞彙僅適用於本附錄。

### 泓亮諮詢及評估有限公司

香港

德輔道中308號

16樓1602-4室



敬啟者：

### 指示及估值日期

我們提述 閣下指示我們就珠海精實測控技術股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）所持位於中華人民共和國（「中國」）的物業權益進行估值，以供公開披露之用。我們確認，為提供我們對於在2026年1月31日（「估值日期」）的該等物業權益之市值的意見，我們已進行視察、作出相關查詢及搜索，並取得我們認為必要的進一步資料。

### 估值準則

本估值乃按照香港測量師學會頒佈並自2024年12月31日起生效的《香港測量師估值準則》（2024年版）編製，並參考國際估值準則理事會頒佈並自2025年1月31日起生效的《國際估值準則》，以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載的規定。

### 估值基準

我們的估值乃按市值基準進行。市值的定義為「一項資產或負債於估值日期，在公平交易中，經適當推廣後，由一名自願買方與一名自願賣方進行交易時應交換的估計金額，而該等各方均已作出知情、審慎及非強制性的行為」。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值假設

我們的估值乃基於以下假設作出：賣方在市場上出售該等物業權益時，並無享有遞延條款合約、售後回租、合營企業、管理協議或任何類似安排所帶來的利益，而該等安排可能會影響該等物業權益的價值。

我們並未就該等物業權益的任何押記、按揭或欠款，亦未就完成出售可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除非另有說明，否則假設該等物業權益並無任何負擔、限制及繁重性開支，而該等事項可能會影響該等物業權益的價值。

由於該等物業權益乃以長期土地使用權持有，我們假設業主在土地使用權的整段未屆滿年期內，擁有自由且不受干擾的權利使用該等物業權益。

### 估值方法

我們於評估 貴集團所持有的該等物業權益時，採用了成本法。

成本法受制於一項假設，即考慮到所用總資產後，有關業務具備足夠的潛在盈利能力（或實體透過整體使用資產所產生的服務潛能）。此方法乃基於對土地現有用途價值的估計，加上改良物的現時總重置（再產）成本，減去有形損耗以及所有相關形式的陳舊及優化撥備。於得出土地價值時，已參考該地區可獲得的土地買賣交易。在缺乏已知的可比銷售市場的情況下，該方法通常能提供最可靠的物業價值指標。

### 土地權益及產權調查

我們已獲提供有關該等物業權益產權的文件副本。然而，我們並未仔細審查正本文件以核實所有權，亦未核實可能未載於所提供副本中的任何修訂內容。我們在相當程度上依賴 貴集團所提供的資料。

我們依賴 貴集團的中國法律顧問北京德恒律師事務所就中國物業權益的產權提供的意見。對於我們就此等資料所作的任何詮釋，我們不承擔法律責任，此等事宜更適宜由法律顧問處理。

本函及估值證書所披露的所有法律文件僅供參考。對於本函及估值證書所載物業權益的法定產權相關法律事宜，我們概不承擔任何責任。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 資料來源

我們在相當程度上依賴 貴集團及法律顧問就中國物業權益的產權所提供的資料。我們亦接納所獲提供有關物業識別、佔用詳情、面積及所有其他相關事宜的意見。估值中所載的尺寸、量度及面積乃基於所提供文件中的資料，故僅為約數。

貴集團亦告知我們，所提供資料中並無遺漏或隱瞞任何重大因素或資料，而我們認為所獲提供的資料足以讓我們得出有依據的意見。我們相信編製估值時所採用的假設屬合理，且沒有理由懷疑 貴集團所提供對估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。

### 視察及調查

該等物業已進行了內部及外部視察。儘管視察時並非所有區域均可供查看，但我們已盡力視察該等物業的所有區域。必要時已進行了調查。我們的調查乃獨立進行，不受任何第三方以任何方式影響。

我們並未測試該等物業的任何設施，故無法就其現況作出報告。我們亦未對該等物業進行任何結構勘測，因此無法就其結構狀況發表意見。我們沒有在現場開展任何調查以確定地質條件是否適合未來任何發展項目。我們的估值乃基於以下假設編製：上述各方面均屬良好，且無需額外開支或不會出現延誤。

我們並未進行任何現場測量以核實該等物業面積的正確性，僅假設文件所示或從圖則推斷的面積屬正確。所有文件及圖則僅供參考，因此所有尺寸、量度及面積均為約數。

## 附 錄 三

## 物 業 估 值 報 告

### 貨 幣

除另有說明外，本報告所載所有貨幣金額均以人民幣（「人民幣」）列示。

隨函附奉估值證書。

此 致

珠海精實測控技術股份有限公司  
中華人民共和國  
廣東省珠海市  
斗門區白蕉鎮  
科港大道857號

董事會 台照

為及代表  
泓亮諮詢及評估有限公司  
董事總經理  
張翹楚  
*BSc(Hons) MBA FHKIS FRICS*  
*R.P.S.(GP) MCIREA MHKSI*  
*MISCM MHIREA FHKIoD*  
英國皇家特許測量師學會註冊估值師  
中國註冊房地產估價師及經紀人  
謹啟

2026年[●]月[●]日

附註：張翹楚為香港測量師學會資深會員、英國皇家特許測量師學會資深會員、根據香港測量師註冊條例（第417章）註冊專業測量師（產業測量）、中國房地產估價師及房地產經紀人學會會員、香港證券及投資學會會員、商場管理學會會員、香港地產行政師學會會員、香港董事學會資深會員、英國皇家特許測量師學會註冊估值師及中華人民共和國註冊房地產估價師及經紀人。彼具備合適資格進行估值工作，並擁有逾28年在本文提及的地區為相同規模和性質的固定及無形資產進行估值的經驗。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

#### 貴集團於中國持作佔用的物業權益

| 物業                             | 概況及年期                                                                        | 佔用詳情                                | 於2026年<br>1月31日的市值                             |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------|
| 位於中國廣東省珠海市斗門區白蕉鎮科港大道857號的工業綜合體 | 該物業為位於中國廣東省珠海市斗門區白蕉鎮科港大道857號的工業綜合體，由一幅地塊上興建的六座建築物及多項附屬構築物組成。                 | 根據我們的現場視察及貴集團所提供的資料，該物業目前由貴集團作工業用途。 | 人民幣<br>236,400,000元<br>(人民幣<br>貳億叁仟陸佰<br>肆拾萬元) |
|                                |                                                                              | 貴集團應佔權益：                            | 100%                                           |
|                                | 根據不動產權證，該物業的地塊面積約為26,087.06平方米(「平方米」)，總建築面積(「建築面積」)約為51,989.63平方米，約於2023年落成。 |                                     | 人民幣<br>236,400,000元<br>(人民幣<br>貳億叁仟陸佰<br>肆拾萬元) |
|                                | 該物業的土地使用權獲出讓作工業用途，年期至2069年11月14日屆滿。                                          |                                     |                                                |

#### 附註：

1. 該物業由廖敏聰BSc (Hons)於2025年8月7日進行視察。
2. 估值及本證書乃由張翹楚(BSc (Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S. (GP) MCIREA MHKSI MISC MHIREA FHKIoD、英國皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師及經紀人)、張杰雄(BSc (Hons) FHKIS MRICS R.P.S. (GP) MCIREA MHIREA、英國皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師)及陳德偉(BSc(Hons) MHKIS MRICS R.P.S.(GP) 英國皇家特許測量師學會註冊估值師CAIA)編製。
3. 根據珠海市不動產登記中心發出日期為2022年9月20日的不動產權證(粵(2022)珠海市不動產權第0091682號)，該地塊面積為26,087.06平方米的土地使用權已出讓予珠海精實測控技術股份有限公司，作工業用途，年期至2069年11月14日屆滿。
4. 根據珠海市不動產登記中心發出日期皆為2023年10月19日的六份不動產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權合法歸屬於珠海精實測控技術股份有限公司，其地塊面積約為26,087.06平方米，總建築面積約為51,989.63平方米。該物業的土地使用權獲出讓作工業用途，年期至2069年11月14日屆滿。

## 附錄三

## 物業估值報告

不動產權證的詳情概述如下：

| 不動產權證編號                           | 建築物  | 建築面積<br>(平方米)    |
|-----------------------------------|------|------------------|
| 粵(2023)珠海市不動產權第0239628號 . . . . . | 車間1# | 13,037.75        |
| 粵(2023)珠海市不動產權第0239623號 . . . . . | 車間2# | 10,474.92        |
| 粵(2023)珠海市不動產權第0239624號 . . . . . | 車間3# | 20,707.19        |
| 粵(2023)珠海市不動產權第0239625號 . . . . . | 宿舍   | 6,646.59         |
| 粵(2023)珠海市不動產權第0239626號 . . . . . | 變壓器房 | 889.64           |
| 粵(2023)珠海市不動產權第0239627號 . . . . . | 走廊   | 233.54           |
| 總計 . . . . .                      |      | <b>51,989.63</b> |

5. 根據中國農業銀行股份有限公司珠海斗門支行與珠海精實測控技術股份有限公司所訂立日期為2023年12月14日的最高額抵押合同（編號為44100620230037497），以及日期為2023年12月14日的主債權及不動產抵押擔保合同（編號D202312140205），該地塊面積為26,087.06平方米及總建築面積為51,989.63平方米的物業的土地使用權及房屋所有權已設定抵押。

抵押詳情概述如下：

抵押權人 . . . . . : 中國農業銀行股份有限公司珠海斗門支行

抵押人 . . . . . : 珠海精實測控技術股份有限公司

代價 . . . . . : 人民幣200,272,808元

期限 . . . . . : 由2023年12月14日至2028年12月13日

6. 該物業的基本描述及市場資料概述如下：

位置 . . . . . : 該物業位於中國廣東省珠海市斗門區白蕉鎮科港大道857號。

交通 . . . . . : 珠海金灣機場及珠海火車站分別距離該物業約48.1公里及33.6公里。

周邊地區性質 . . . . . : 該標的地區為斗門區的主要工業區。

7. 我們已獲北京德恒律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）下列各項：

- (a) 珠海精實測控技術股份有限公司已依法取得該物業的土地使用權及房屋所有權；
- (b) 珠海精實測控技術股份有限公司可依法佔有及使用該物業，其權利受中國法律保護；
- (c) 根據中國農業銀行股份有限公司珠海斗門支行與珠海精實測控技術股份有限公司所訂立日期為2023年12月14日的最高額抵押合同（編號為44100620230037497），以及日期為2023年12月14日的主債權及不動產抵押擔保合同（編號D202312140205），該地塊面積為26,087.06平方米及總建築面積為51,989.63平方米的物業的土地使用權及房屋所有權已設定抵押，但不存在任何所有權屬爭議或糾紛。抵押權人為中國農業銀行股份有限公司珠海斗門支行。